Valide aqui
este documento

CNM nº. 088971.2.0056926-58 N.º 56926

REGISTRO DE IMÓVEIS
Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ
Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0056926-58

MATRÍCULA	FICHA
56926	1

Itaboraí, 15 de Fevereiro de 2023

Imóvel: FRAÇÃO IDEAL de 0,004415009 do respectivo terreno, coisas e partes comuns, identificado por área de terras, remida à Prefeitura Municipal de Itaboraí-RJ, identificada como Gleba 5-A3, com superfície quadrada de 11.843,10m2, localizada em TRÊS PONTES, à Rua Dona Bela, zona urbana do primeiro distrito deste município, com as seguintes metragens e confrontações: partindo do marco "2A.2", localizado na bifurcação desta com a Rua Dona Bela e a Gleba 5-A5, distante à 265,47m da Rua Enock Maurício da Rocha, segue até o marco "3.1", passando pelo marco "3", ao norte, pelo lado da frente, medindo 36,75m em dois seguimentos: o primeiro do marco "2A.2" até o marco "3", medindo 0,48m com azimute de 58°50'12", o segundo do marco "3" até o marco "3.1", medindo 36,27m com azimute de 68°50'22", todos confrontando com a Rua Dona Bela; segue do marco "3.1" até o marco "3.1A", a leste, pelo lado direito, medindo 317,41m com azimute de 176°06'26", confrontando com a Gleba 5-A4, desmembrada da Gleba 5-A; segue do marco "3.1A" até o marco "3.1E", passando pelos marcos "3.1B", "3.1C" e "3.1D, ao sul, pelo lado dos fundos, medindo 45,73m em quatro segmentos: o primeiro do marco "3.1A" até o marco "3.1B", medindo 25,07m com azimute de 266°03'56", o segundo do marco "3.1B" até o marco "3.1C", medindo 6,53m em curva subordinado a um raio de 6,00m, o terceiro do marco "3.1C" até o marco "3.1D", medindo 8,83m em curva subordinado a um raio de 22,00m, e o quarto do marco "3.1D" até o marco "3.1E", medindo 5,30m em curva subordinado a um raio de 6,00m; segue do marco "3.1E" até o marco "2A.2", passando pelo marco "2A.2A", a oeste, pelo lado esquerdo, medindo 293,31m em dois segmentos: o primeiro do marco "3.1E" até o marco "2A.2A", medindo 286,80m com azimute de 356°03'56", o segundo do marco "2A.2A" até o marco "2A.2" (inicial), medindo 6,51m em curva subordinado a um raio de 6,00m, todos confrontando com a Gleba 5-A5, desmembrada da Gleba 5-A, fechando assim a descrição do perímetro com 693,20 metros, fração essa que corresponderá à unidade a ser construída, identificada por **APARTAMENTO nº 103** do **Bloco nº 03**, no Pavimento Térreo, composto de: sala de estar/jantar, cozinha, banho, dois quartos - com a área privativa coberta de: 41,4200m2, área de uso comum de: 44,2428m2, totalizando área real total de 85,6628m2, com direito ao uso de uma vaga de garagem padrão com localização indeterminada, para guarda de seus automóveis, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL**, cujo Memorial de Incorporação de Condomínio, encontra-se registrado sob o nº 07, em 01/02/2019, na matrícula nº 49.122, nos termos da Lei nº 4.591/64, Lei nº 4.864/65; Lei 10.406/02 e Lei nº 11.977/09 alterada pela Lei nº 12.424/11 e demais legislações. **Enquadramento do PMCMV - Programa Minha Casa, Minha Vida**, averbado sob o nº 08, em 01/02/2019, na mesma matrícula nº 49.122; **Constituído Patrimônio de Afetação** do Incorporador, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, averbada sob o nº 09, em 01/02/2019, na mesma matrícula nº 49.122; **Proprietária e Incorporadora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, com sede à Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG. **Forma de aquisição e registro anterior**. O imóvel objeto da incorporação imobiliária, foi adquirido na proporção de 60%, da L.A.B. Almeida Empreendimentos Imobiliários Ltda - EPP, nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada em 31/10/2017, às folhas 129/133, do livro nº 688, ato nº 065 no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ e **registrada sob nº 01, em 01/12/2017, na matrícula nº 49.122;** e na proporção de 40%, foram adquiridos da MRL Engenharia e Empreendimentos S/A, nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada em 09/11/2018, às folhas 002/004, do livro nº 698, ato nº 001 e escritura pública declaratória de rerratificação, lavrada em 27/12/2018, às folhas 036 do livro nº 698, ato nº 020, ambas no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ e **registrada sob nº 06, em 07/01/2019, na mesma matrícula nº 49.122. Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais** (Imóvel Serviente) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122, em favor do imóvel identificado por Gleba 4.A4, objeto da matrícula nº 49.123, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LCJPP-ECTLF-HYZAZ-9DJAD

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

faixa de terras com 179,98m2, que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo nº 100900 - conforme registro nº 02, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.122; **Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais** (Imóvel Dominante) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122, é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída no imóvel identificado por Gleba 5.A5-1, objeto da matrícula nº 50.340, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 45,98m2, que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo nº 100900 - conforme registro nº 03, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.122; **Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais** (Imóvel Dominante) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122, é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída no imóvel identificado por Gleba 5.A2, objeto da matrícula nº 49.121, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 178,14m2, que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo nº 100900 - conforme registro nº 04, em 09/112018, na mesma matrícula nº 49.122; **Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais** (Imóvel Dominante) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122, é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída no imóvel identificado por Gleba 5.A1, objeto da matrícula nº 49.120, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 1.058,55m2, que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo nº 100900 - conforme registro nº 05, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.122. **Renovação das certidões**, artigo 33 da Lei nº 4591/64, averbação nº 11, em 14/09/2021, na mesma matrícula nº 49.122. Averbação de Abairramento sob o nº 13, em 06/02/2023, na mesma matrícula 49.122. Averbação da Remição de Foro sob o nº 14, em 06/02/2023, na mesma matrícula 49.122. **O imóvel objeto desta foi pela proprietária e incorporadora, dado, em primeira e especial hipoteca**, transferível a terceiros, a fração ideal correspondente ao terreno e ao Apartamento a ser construído, identificado por Apartamento nº 103 do Bloco 03, integrante do Condomínio Residencial Pedra do Sol, à credora **Caixa Econômica Federal - CEF**, com sede em Brasília-DF, no setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 03/04 e inscrita no CNPJ.nº 00.360.305/0001-04. Devedora: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede à Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20; e Construtora: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede à Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20 conforme **registro nº 12, em 02/08/2022, na mesma matrícula nº 49.122.** A Escrevente: (Samille Ramalho Patrizi da Silva - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ - CPF nº 158.507.587-63). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

José Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat 94/0425 CGJ/RJ

Samille Ramalho Patrizi da Silva
Escrevente
Mat. CGJ/RJ: 94/23415

Av. 01 - Mat. 56.926 em 15/02/2023 - Prot. 117.452 em 30/12/2022 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), Contrato nº 8.7877.1325723-0, assinado pelas partes contratantes em 31/01/2022, documentos estes que ficam neste Registro Imobiliário arquivados sob o número de protocolo acima, averba-se nesta matrícula para que fique constando o Cancelamento da Hipoteca, acima indicada e registrada sob o nº. 12 na matrícula nº. 49.122 (Incorporação), conforme item 1.7 do referido contrato, uma vez que a credora dá a dívida como quitada. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1863/2021: valor do ato R$ 121,57; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R$ 8,76; lei 3217/99 (20%) R$ 24,31; lei 4664/05 (5%) R$ 6,07; lei 111/06 (5%) R$ 6,07; lei 6281/12 (4%) R$ 4,86; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R$ 6,07; PMCMV R$ 2,43; totalizando: R$ 180,14. A Escrevente: (Samille Ramalho Patrizi da Silva - CPF nº 158.507.587-63 - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Samille Ramalho Patrizi da Silva
Escrevente
Mat. CGJ/RJ: 94/23415

José Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat 94/0425 CGJ/RJ

SELO: EEJW 65011 UKM

Continuação da Matrícula na ficha n.º 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LCJPP-ECTLF-HYZAZ-9DJAD

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM nº. 088971.2.0056926-58 N.º 56926

REGISTRO DE IMÓVEIS
Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ
Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0056926-58

MATRÍCULA	FICHA
56926	2

Continuação da matrícula de nº 56926

R. 02 - Mat. 56.926 em 15/02/2023 - Prot. 117.452 em 30/12/2022 - COMPRA E VENDA - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recurso da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), Contrato nº 8.7877.1325723-0, assinado pelas partes contratantes em 31/01/2022, apresentado para registro em três vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **DEBORAH DE CASSIA BRANDÃO DA SILVA DE OLIVEIRA,** brasileira, solteira, não possui união estável, fisioterapeuta, nascida em 16/10/1987, filha de Normando Duarte de Oliveira e de Rita de Cassia Brandão da Silva, portadora da Carteira de Identidade nº. 21.968.689-6, expedida pelo DETRAN/RJ em 24/11/2021, inscrita no CPF/MF sob o nº. 121.994.367-30, com endereço eletrônico: deborahfisioestetica@gmail.com, residente e domiciliada na Rua Hilda Araújo, 1972, Nova Cidade, Itaboraí//RJ, pelo valor de R$ 169.400,00 (cento e sessenta e nove mil e quatrocentos reais), a ser pago da seguinte forma: R$ 135.520,00 (cento e trinta e cinco mil quinhentos e vinte reais), através do valor do financiamento concedido pela CAIXA; R$ 32.526,90 (trinta e dois mil quinhentos e vinte e seis reais e noventa centavos), através do valor de recursos próprios; R$ 1.353,10 (mil trezentos e cinquenta e três reais e dez centavos), através do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; e R$ 0,00 (zero), através do valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União. Valor de Aquisição do Terreno: R$ 3.936,95 (três mil novecentos e trinta e seis reais e noventa e cinco centavos). Valor Global do Empreendimento: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. O ITBI foi pago através da guia nº. 00536/2022, no valor de R$ 4.383,90, no Banco Itaú em 25/05/2022. O Laudêmio foi recolhido através do DAM nº. 2022/004788, no valor de R$ 1.000,00, conforme art. 3º da Lei Complementar Municipal nº. 258/2019, com valor de avaliação: R$ 40.000,00. O Foro referente ao ano de 2018 foi recolhido através do DAM nº 2018/005189, no valor de R$ 500,00, o foro do exercício de 2019 foi recolhido através do DAM nº 2019/005741, no valor de R$ 411,45, foro dos exercícios de 2020, 2021 e 2022 inclusos no imposto anual dos respectivos exercícios fiscais. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nsº 01560.23.02.15.47.949; 01560.23.02.15.40.966, datadas de 15/02/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade, consultas códigos hash: 8d26. e620. c163. 17f5. f37b. 28c9. c638. 2dfc. 21dc. db70; 7238. 5206. 517c. caa5. f945. 1fcc. 0468. 5696. 24eb. 755f, datadas de 15/02/2023, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1863/2021: valor do ato: R$ 932,46; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R$ 8,76; tabela 01.5 - expedição de guias R$ 29,76; tabela 01.4 (arquivamento) R$ 6,42; Distribuição: R$ 100,35; Distribuição por pessoa: R$ 0,82; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R$ 49,09; PMCMV: R$ 18,90; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R$ 26,51; totalizando: R$ 1.173,07. A Escrevente: (Samille Ramalho Patrizi da Silva - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ - CPF nº 158.507.587-63). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Samille Ramalho Patrizi da Silva
Escrevente
Mat. CGJ/RJ: 94/23415

José Luiz Contunho da Silva
Tabelião Substituto
Mat 94/0425 CGJ/RJ

SELO: EEJW 65012 CBD

R. 03 - Mat. 56.926 em 15/02/2023 - Prot. 117.452 em 30/12/2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do (s) Devedor(es), Contrato de nº. 8.7877.1325723-0, assinado pelas partes em 31/01/2022, acima registrado sob o nº. 02, o imóvel objeto desta matrícula foi, pela atual proprietária, já qualificada, alienado em garantia fiduciária, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.360.305/0001-

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LCJPP-ECTLF-HYZAZ-9DJAD

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

04; Condições do Financiamento: 1- Modalidade: - ; 2- Origem dos Recursos: FGTS/União; 3- Sistema de Amortização: PRICE; 4- Valor de Composição dos Recursos: já descritos no registro acima; 5- Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): R$ 0,00 (zero); 5.1- Valor Total da Dívida (Financiamento do Imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): R$ 135.520,00 (cento e trinta e cinco mil quinhentos e vinte reais); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais); 7- Prazo total: 7.1- Construção/Legalização: 35; 7.2- Carência: 0 meses; 7.3- Amortização: 360 meses; 8- Taxa de juros %(a.a): Nominal: 7,1600; Efetiva: 7,3997; 9- Encargos Financeiros: De acordo com o item 5; 9.1- Encargos no período de construção: de acordo com o item 5.1.2; 9.1.1- Encargos no período de amortização: 9.1.2- Prestação mensal inicial (a+j): R$ 916,22; 9.1.3- Tarifa de Administração: R$ 25,00; 9.1.4- Seguro: R$ 23,98; 9.1.5- Total: R$ 965,20; 10- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 01/03/2022; 11- Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com item 6.3; 12- Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração: R$ 0,00, Diferencial na Taxa de Juros: R$ 0,00; Composição de Renda Inicial para Pagamento do Encargo Mensal - Devedora: Deborah de Cassia Brandão da Silva de Oliveira, Comprovada: R$ 4.645,59; Não Comprovada: R$ 0,00; Composição de Renda para fins de Cobertura Securitária - Devedora: Deborah de Cassia Brandão da Silva de Oliveira - Percentual: 100,00. Forma de Pagamento do Encargo Mensal na Data da Contratação: Débito em Conta Corrente, com as demais condições constantes do referido contrato. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nsº 01560.23.02.15.47.949; 01560.23.02.15.40.966, datadas de 15/02/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade, consultas códigos hash: 8d26. e620. c163. 17f5. f37b. 28c9. c638. 2dfc. 21dc. db70; 7238. 5206. 517c. caa5. f945. 1fcc. 0468. 5696. 24eb. 755f, datadas de 15/02/2023, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1863/2021: valor do ato: R$ 932,46; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R$ 8,76; tabela 01.5 - expedição de guias R$ 29,76; tabela 01.4 (arquivamento) R$ 6,42; Distribuição: R$ 100,35; Distribuição por pessoa: R$ 0,82; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R$ 49,09; PMCMV: R$ 18,90; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R$ 26,51; totalizando: R$ 1.173,07. A Escrevente: (Samille Ramalho Patrizi da Silva - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ - CPF nº 158.507.587-63). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

José Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat 94/0425 CGJ/RJ

Samille Ramalho Patrizi da Silva
Escrevente
Mat. CGJ/RJ: 94/23415

SELO: EEJW 65013 MEO

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124344 em 27/09/24
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124345 em 27/09/24
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124346 em 27/09/24
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125227 em 13/12/24
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125231 em 13/12/24
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125232 em 13/12/24

Av. 04 - Matrícula 56.926 em 05/05/2025 - Prot. 125.227 em 13/12/2024 - RENUMERAÇÃO DA MATRÍCULA - CNM - Conforme Provimento CNJ nº 143/2023, artigo 2º, parágrafo único, é procedida a presente averbação para constar que esta matrícula de nº. 56.926 **foi renumerada para CNM nº. 088971.2.0056926-58.** Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. A Escrevente: (Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Karine Ferreira da Costa Roza
Escrevente
Mat. 94/21718

Andréa Veras Valença
Tabeliã Substituta
Mat. 94/14610

SELO: EEXQ 93752 MPN

Av. 05 - CNM nº. 088971.2.0056926-58 em 05/05/2025 - Prot. 125.227 em 13/12/2024 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - CONSTRUÇÃO - Conforme requerimento apresentado pela incorporadora, datado de 14/01/2025, foi averbada a construção do imóvel objeto desta matrícula, sob o nº. 200 na matrícula CNM nº. 088971.2.0049122-93 (Incorporação), da unidade residencial identificada por **APARTAMENTO 103** do **BLOCO 03**: com área privativa de 41,42m2; área comum de 8,10m2;

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LCJPP-ECTLF-HYZAZ-9DJAD

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Continuação do CNM de nº. 088971.2.0056926-58

área total de 49,52m2, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí cadastrado sob o nº. 206024, inscrição predial nº. 67606, averbado desde 24/05/2024, e Habite-se nº. 069/2024 - Certificado de Conclusão de Obras, emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo da Prefeitura de Itaboraí/RJ, em 01/04/2024. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 423/2025: Isento. A Escrevente: (Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Karine Ferreira da Costa Roza
Escrevente
Mat. 94/21718

Andrea Veras Valença
Tabeliã Substituta
Mat. 94/14610

SELO: EEXQ 93753 YCP

APRESENTADO TITULO - Prot. Nº 127164 em 25/06/25
APRESENTADO TITULO - Prot. Nº 127188 em 27/06/25

Av. 06 - CNM nº. 088971.2.0056926-58 em 25/07/2025 - Prot. 127.188 em 27/06/2025 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - A requerimento da incorporadora MRV Engenharia e Participações S.A., foi procedido o registro da **INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL,** conforme o **registro nº. 201, em 25/07/2025, na matrícula CNM nº. 088971.2.0049122-93** (Incorporação). Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Isento. **SELO: EEYV 82742 KIN.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.- - - - - -

Av. 07 - CNM nº. 088971.2.0056926-58 em 13/08/2025 - Prot. 127.164 em 25/06/2025 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Instrumento Particular de Convenção de Condomínio e demais documentos necessários, averba-se nesta matrícula para que fique constando que a Convenção do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL,** encontra-se registrada sob o CNM nº. 088971.3.0002202-72, no Livro 3 (Registro Auxiliar), em 13/08/2025 no Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição da Comarca de Itaboraí/RJ, anexo ao Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato R$ 12,40; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R$ 0,14; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R$ 26,03; Selo de Fiscalização: R$ 2,88; lei 3217/99 (20%) R$ 7,71; lei 4664/05 (5%) R $ 1,93; lei 111/06 (5%) R$ 1,93; lei 6281/12 (6%) R$ 2,30; PMCMV R$ 0,76; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R$ 1,93; Totalizando: R$ 58,01. **SELO: EEZF 87226 ZDT.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - GPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Lisiane Camara Cristophori Peixoto, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/6263. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.- - -

Av. 08 - CNM n.º 088971.2.0056926-58 em 13/08/2026 - Prot. 130.945 em 13/05/2026 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS DE INTIMAÇÕES - Conforme o Ofício n.º 703706/2026 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 23/06/2026, assinado pela gerente Leni Franco Dias e demais documentos necessários, que ficam arquivados sob o número do protocolo acima, nos termos do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97 e o artigo 12 do Provimento n.º 02/2017 da CGJ/RJ, para fins de purga do débito com relação a Alienação Fiduciária registrada acima sob n.º 03 e dar publicidade à existência do procedimento em curso, assegurar direitos de

CONTINUA NO VERSO

CNM nº. 088971.2.0056926-58 Nº

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LCJPP-ECTLF-HYZAZ-9DJAD

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

terceiros interessados e estabelecer o termo para a consolidação da propriedade pelo fiduciário, averba-se o resultado da notificação encaminhada por este registro à devedora fiduciante Deborah de Cassia Brandão da Silva de Oliveira, a saber: **1)** Conforme Ofício Eletrônico n.º 359280/2026, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 26/06/2026, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Hilda Araujo, n.º 1972, Nova Cidade, Itaboraí/RJ, CEP: 24804-156 / Rua Dona Bela, Bloco 03, Apartamento 103, Condomínio Residencial Pedra do Sol, Três Pontes, Itaboraí/RJ, CEP: 24809-172, **a** saber: "CERTIDÃO - Certifico e dou fé, que, em atendimento ao requerido pelo Oficial do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí - RJ, encaminhado pelo Ofício/Eletrônico nº 359280/2026, datado de 26/06/2026, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 54909, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, foram procedidas diligências nos endereços mencionados no ofício, com a finalidade de Notificar a Sra. DEBORAH DE CASSIA BRANDÃO DA SILVA DE OLIVEIRA, a saber: 1) - No dia 16/07/2026 às 11h13min, cheguei no primeiro endereço indicado ou seja "RUA DONA BELA BLOCO 03 APARTAMENTO 103 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL TRÊS PONTES ITABORAÍ RJ 24809172", sendo recebido pelo Sr. Paulo (Porteiro), com as seguintes características física; Aproximadamente 40 anos, de média estatura, cor de pele parda, cabelo curto, olhos escuros, o qual informou que a Sra. DEBORAH DE CASSIA BRANDÃO DA SILVA DE OLIVEIRA, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido; 2) - No dia 22/07/2026 às 09h18min, cheguei no segundo endereço indicado ou seja, "RUA HILDA ARAUJO NR 1972 NOVA CIDADE ITABORAÍ RJ 24804156", porém não encontrei a Sra. DEBORAH DE CASSIA BRANDÃO DA SILVA DE OLIVEIRA, sendo assim, deixei na caixa do correio, um aviso da Notificação para o seu comparecimento, neste Serviço Extrajudicial e que retornaria ao local; 3) - No dia 23/07/2026 às 09h11min, compareceu neste Serviço Extrajudicial a Sra. DEBORAH DE CASSIA BRANDÃO DA SILVA DE OLIVEIRA, a qual identificou-se, aceitou uma via do Ofício de Notificação, tomando ciência de todo o conteúdo, e exarou ciente. Itaboraí, 23 de Julho de 2026. (a) Marcos Paulo da Costa Silva - Escrevente Notificador - Matrícula 94/15197". Consequentemente, a notificação foi de resultado **"POSITIVO"**, conforme comprova a certidão datada de 23/07/2026, sendo que a referida devedora fiduciante não compareceu neste Registro no prazo legal para satisfazer o pagamento do respectivo débito; **2) Conforme Ofício Eletrônico n.º 359281/2026, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar a devedora fiduciante Deborah de Cassia Brandão da Silva de Oliveira, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício n.º 359281/2026, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 26/06/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 660 360 271 BR; Destinatário: Deborah de Cassia Brandão da Silva de Oliveira; Endereço: Rua Hilda Araujo, n.º 1972, Nova Cidade, Itaboraí/RJ - CEP: 24804-156; Tentativas de Entrega: 1ª 03/07/2026 às 11:06h / 2ª 06/07/2026 às 14:39 / 3ª 07/07/2026 às 12:59; Motivo da devolução: Ausente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"**; e **3)** Conforme Ofício Eletrônico n.º 359283/2026, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar a devedora fiduciante Deborah de Cassia Brandão da Silva de Oliveira, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício n.º 359283/2026, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 26/06/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 660 360 285 BR; Destinatário: Deborah de Cassia Brandão da Silva de Oliveira; Endereço: Rua Dona Bela, Bloco 03, Apartamento 103, Condomínio Residencial Pedra do Sol, Três Pontes, Itaboraí/RJ, CEP: 24809-172; Unidade de Entrega: AC Itaboraí - RJ; Tentativas de Entrega: 1ª 03/07/2026 às 10:37h; 2ª

CONTINUA NA FOLHA 4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LCJPP-ECTLF-HYZAZ-9DJAD

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

06/07/2026 às 11:15h; 3ª 07/07/2026 às 11:15h; Motivo da devolução: Ausente (3x). Consequentemente, a notificação foi de resultado **"NEGATIVO"**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 516/2026: Valor do ato R$ 228,01; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R$ 36,89; Alien. Fiduciária - Intimação Pessoa: R$ 53,06; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R$ 29,74; Selo de Fiscalização: R$ 6,54; lei 3217/99 (20%) R$ 69,54; lei 4664/05 (8,5%) R$ 29,55; lei 111/06 (8,5%) R$ 29,55; lei 6281/12 (6%) R$ 20,86; FUNPGALERJ (1%): R$ 3,46; FUNPGT (1%): R$ 3,46; FUNDAC (1%): R$ 3,46; PMCMV R$ 6,94; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R$ 17,38; Totalizando: R$ 538,44. **SELO: EFDP 91422 GGI.** Assinado digitalmente por Ana Clara Barreto de Sousa, Escrevente, 94/26333. A Oficial Substituta: Andrea Veras Valença - Matrícula nº. 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, Matrícula nº 90/137. - - - -

Av. 09 - CNM n.º 088971.2.0056926-58 em 22/09/2026 - Prot. 132.479 em 08/09/2026 - AVERBAÇÃO DE DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Conforme Provimento CNJ nº. 195/2025, artigo 440-AQ, parágrafo 3º, e Artigo 440-AV, parágrafo único, juntamente com a guia de imposto predial e territorial urbano - IPTU/2026, expedida pela Prefeitura Municipal de Itaboraí/RJ, averba-se para que passe a constar as seguintes informações referentes ao imóvel objeto desta matrícula: atualmente encontra-se **localizado na Rua Dona Bela, s/n.º, Três Pontes, na zona urbana do primeiro distrito do município de Itaboraí/RJ, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Itaboraí sob o n.º 206024-001, CEP: 24.809-230.** Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ nº. 195/2025, artigo 440-AQ, parágrafo 3º, e Artigo 440-AV, parágrafo único. **SELO: EFES 34680 RPG.** Assinado digitalmente por Moises Antas de Abreu, Escrevente, 94/21300. A Oficial Substituta: Andrea Veras Valença - Matrícula nº. 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, Matrícula nº 90/137. - - -

Av. 10 - CNM n.º 088971.2.0056926-58 em 22/09/2026 - Prot. 132.479 em 08/09/2026 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício n.º 703706/2026 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal, em 15/09/2026 e 08/09/2026, respectivamente, e a Certidão de Quitação do ITBI guia n.º 01804/2026, no valor de R$ 4.704,36, pago na Caixa Econômica Federal em 24/08/2026, averba-se, com base na averbação acima de n.º 08, para que fique consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R$ 187.770,27 (cento e oitenta e sete mil setecentos e setenta reais e vinte e sete centavos). A credora fiduciária, ora adquirente, deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da referida Lei Federal n.º 9.514/97. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 516/2026: Valor do ato R$ 839,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R$ 18,45; Selo de Fiscalização: R$ 4,91; lei 3217/99 (20%) R$ 171,61; lei 4664/05 (8,5%) R$ 72,93; lei 111/06 (8,5%) R$ 72,93; lei 6281/12 (6%) R$ 51,48; FUNPGALERJ (1%): R$ 8,58; FUNPGT (1%): R $ 8,58; FUNDAC (1%): R$ 8,58; PMCMV R$ 17,16; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R$ 42,90; Totalizando: R$ 1.317,73. **SELO: EFES 34681 XUG.** Assinado digitalmente por Moises Antas de Abreu, Escrevente, 94/21300. A Oficial Substituta: Andrea Veras Valença - Matrícula nº. 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, Matrícula nº 90/137. -

Av. 11 - CNM n.º 088971.2.0056926-58 em 22/09/2026 - Prot. 132.479 em 08/09/2026 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício n.º 703706/2026 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal, em 15/09/2026 e 08/09/2026, respectivamente, averba-se nesta matrícula o

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LCJPP-ECTLF-HYZAZ-9DJAD

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS
Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ
Cartório do 2º Ofício de Justiça

REGISTRO GERAL
LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM	FICHA
088971.2.0056926-58	04-V

Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o n.° 03, em decorrência da Consolidação da Propriedade acima averbada sob o n.° 10 nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei n.° 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNCGJ/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 516/2026: Valor do ato R$ 839,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R$ 18,45; Selo de Fiscalização: R$ 4,91; lei 3217/99 (20%) R$ 171,61; lei 4664/05 (8,5%) R$ 72,93; lei 111/06 (8,5%) R$ 72,93; lei 6281/12 (6%) R$ 51,48; FUNPGALERJ (1%): R$ 8,58; FUNPGT (1%): R $ 8,58; FUNDAC (1%): R$ 8,58; PMCMV R$ 17,15; ISS (Lei Complementar Municipal n° 240/2018) R$ 42,90; Totalizando: R$ 1.317,72. **SELO: EFES 34682 JWB**. Assinado digitalmente por Moises Antas de Abreu, Escrevente, 94/21300. A Oficial Substituta: Andrea Veras Valença - Matrícula n°. 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, Matrícula n° 90/137. -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LCJPP-ECTLF-HYZAZ-9DJAD

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO que a presente, extraída por meio eletrônico, nos termos do art. 19, parágrafo 1º, da Lei n° 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), e do art. 1.055, § 3º, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, como **certidão de inteiro teor**, é reprodução autêntica da **CNM n° 088971.2.0056926-58, Fichas 001 a 004.** Fica ressalvado que, de acordo o § 11, do art. 19, da Lei 6.015/73 (incluído pela Lei nº 14.382/2022), esta certidão por conter a reprodução de todo o conteúdo da referida matrícula, até a data de ontem, é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. Itaboraí, aos **vinte e quatro dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e seis (24/09/2026) às 12:43.** Eu, Renata Brasil Paranhos (assinada digitalmente), Escrevente, matrícula n° 94/15504 na CGJ/RJ, procedi às buscas, a extraí e a conferi. Eu, Andréa Veras Valença, Tabeliã Substituta, Matrícula nº 9414610, subscrevo e assino.

Documento emitido por processamento Eletrônico. Qualquer emenda ou rasura será considerada como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

Emolumentos (Portaria nº 516/2026 da CGJ/RJ)	
Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato	R$124,08
Lei nº 3.217/99 - 20%	R$ 24,81
Lei nº 4.664/05 - 8,5%	R$ 10,54
Lei nº 111/06 - 8,5%	R$ 10,54
Lei nº 6.281/12 - 6%	R$ 7,44
Lei 11.048/25 - 1%	R$ 1,24
Lei 11.048/25 - 1%	R$ 1,24
Lei 11.048/25 - 1%	R$ 1,24
Lei nº 6.370/12 - 2%	R$ 2,48
ISS - 5%	R$ 6,20
Selo de Fiscalização	R$ 3,27
Valor Total	**R$ 193,08**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEK 21566 FMG

Consulte a validade do selo em:
https://w w w 4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LCJPP-ECTLF-HYZAZ-9DJAD

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar